DRAMAN KASSIM

lwn.

PENTADBIR TANAH DAERAH, HULU TERENGGANU

MAHKAMAH AGUNG, KUALA LUMPUR
HASHIM YEOP SANI HMA
HARUN HASHIM HMA
MOHD. JEMURI SERJAN HMA
[RAYUAN SIVIL NO. 01-05-1989]
28 OGOS 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pengambilan balik tanah - Tanah simpanan Melayu - Harga pasaran - Harga perbandingan - Harga istimewa - Akta Pengambilan Tanah 1960 s. 8.*

Tanah perayu, Lot G 892 seluas 7 ekar di Kuala Berang Dareah Hulu Trengganu telah dikenakan tindakan pengambilan balik tanah oleh kerajaan mengikut seksyen 8 Akta Pengambilan Tanah 1960 di bawah Pemberitahuan Warta bertaikh 29 Januari 1981. Penilai kerajaan telah menggunakan kaedah harga perbandingan untuk menentukan harga pasaran bagi kerajaan memberi pampasan kepada perayu, iaitu atas kadar $4,800 seekar. Perayu tidak berpuashati dan telah merujuk kepada Mahkamah Tinggi. Ia mengemukakan alasan bahawa mengikut harga perbandingan dua keping tanah lain, harga pasaran seekar ialah antara $19,500 (bagi Lot 8) dan $17,422 (bagi Lot 454). Lot 454 kemudiannya telah diambil balik oleh kerajaan dan dibayar pampasan atas kadar $23,000 seekar. Walaubagaimanapun, Mahkamah Tinggi telah menolak harga perbandingan dua keping tanah itu dan telah memutuskan bahawa harga pasaran yang betul ialah $7,000 seekar.

Perayu tidak berpuashati dan telah merayu kepada Mahkamah Agung mengenai jumlah pampasan dan bayaran faedah.

Diputuskan:

[1] Keputusan Mahkamah Tinggi bahawa pembelian Lot 8 adalah satu pembelian khas untuk suatu tujuan tertentu adalah betul dan berasas. Pembeli Lot 8 itu adalah seorang yang berpengaruh dan pembelian itu ada maksud khusus dan harganya tidak boleh dipakai sebagai harga perbandingan.

[2] Mengenai harga perbandingan bagi Lot 454 yang telah didiberi pampasan atas kadar $23,000 sekar, perbandingan ini hendaklah ditolak kerana kedudukan tanah itu adalah berbeza dengan tanah berkenaan. Tanah tersebut terletak dalam kawasan pekan, berhadapan pula dengan jalan dan telah dicadangkan untuk dijadikan tanah perumahan. Oleh yang demikian, rayuan mengenai pampasan adalah ditolak.

[3] Mengenai isu faedah, Mahkamah mendapati bahawa Hakim bicara telah gagal menjalankan budibicaranya untuk memerintahkan samada faedah patut diberi atau tidak. Oleh yang demikian, perayu hendaklah diberi faedah 6% setahun dari tarikh pengambilan sehingga 19 Januari 1984 dan 8% setahun daripada 20 Januari 1984 sehingga pembayaran dijelaskan.

[Rayuan berkenaan pampasan dan kos ditolak.]

Kes yang dirujuk:
Lucas and Chesterfield Gas and Water Board [1909] 1 KB 16

Perundangan yang dirujuk:
Land Acquisition Act 1960, ss. 8, 51, 51(1)(C)

Bagi pihak perayu - Wan Abdul Mutallib bin Embong; T/n. Wan Abdul Muttalib & Co.
Bagi pihak responden - Abdul Kadir bin Musa, Penasihat Undang-undang Negeri, Negeri Terengganu

PENGHAKIMAN

Hashim Yeop Sani HMA:

Rayuan in berikutan dari pampasan yang telah diputuskan oleh Mahkamah Tinggi. Kuala Terengganu dalam pengambilan sekeping tanah Lot G892 dalam Mukim Kuala Berang. Daerah Hulu Terengganu. Tanah itu ialah dalam Kawasan Simpanan Melayu dan ditanam dengan getah. Luas tanah itu adalah 7 ekar. Tanah itu telah diambil oleh kerajaan dan tarikh yang diambil kira untuk penilaian harga pasaran ialah 29 Januari 1981. Tanah tersebut adalah satu daripada beberapa keping tanah yang dijadualkan untuk pengambilan di bawah Pemberitahuan Warta No. 80 bertarikh 29 Januari 1981 mengikut seksyen 8 Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta tersebut). Pengambilan itu ialah diisytiharkan untuk "tapak Setor Jabatan Kerja Raya Hulu Terengganu". Adalah jelas harga pasaran yang perlu diputuskan ke atas tanah tersebut ialah harga pasaran pada 29 Januari 1981.

Penilai kerajaan telah menggunakan sebagai perbandingan beberapa keping tanah di daerah yang sama yang telah diambil oleh kerajaan dan pampasan diberi kepada tuan yang empunya tanah. Setelah membuat analisa, kerajaan telah membayar pampasan sebanyak $4,800 seekar kepada perayu.

Perayu telah merujukkan pampasan itu kepada Mahkamah Tinggi, Kuala Terengganu di bawah Akta tersebut supaya pampasan itu dikaji semula kerana pada pandangannya pampasan itu terlampau rendah. Perayu telah mengemukakan banyak hujah-hujah tetapi pada dasarnya ia memprotes penolakan sebagai alasan perbandingan dua keping tanah iaitu Lot 8 dan Lot 454 dalam daerah yang sama sebagai bukti harga pasaran yang sebenarnya bagi tanah itu.

Lot 8 telah diurusniaga dengan harga $19,500 seekar pada 20 Januari 1981 (lihat surat perjanjian pada halaman 69, Rekod Rayuan). Lot 454 telah diurusniaga dengan harga $17,422 seekar dalam bulan Februari 1981, Selepas tarikh pengambilan diwartakan Lot 454 tersebut telah diberi pampasan sebanyak $23,000 seekar yang tidak dipersetujui oleh Hakim dalam rujukan yang berasingan (lihat halaman 62 dalam Rekod Rayuan).

Setelah menimbangkan hujah-hujah kedua belah pihak Mahkamah Tinggi Kuala Trengganu telah memutuskan bahawa harga pasaran yang sebenarnya dan yang berpatutan bagi tanah subjek rujukan ini ialah kadar $7,000 seekar. Mahkamah juga berpendapat bahawa permohonan perayu supaya pampasan dinaikkan kadar $16,000 seekar adalah terlampau tinggi dan tidak munasabah sama sekali. Oleh yang demikian mahkamah telah menaikkan pampasan daripada $4,800 seekar yang telah diberi oleh kerajaan kepada $7,000 seekar.

Dalam alasan penghakimannya Hakim telah menolak perbandingan dengan dua keping tanah Lot 8 dan Lot 454 dalam daerah yang sama. Penolakan itu ada dijelaskan dalam alasan penghakiman pada halaman 14 Rekod Rayuan seperti berikut:

> Kami berpendapat bahawa harga jual-beli ke atas Lot 8 yang dibeli oleh Y.A.M. Tengku Paduka Raja Terengganu (Saksi Pemohon 3) untuk dijadikan kilang barite itu tidak dapat diterima sebagai perbandingan dan kami bersetuju dengan pihak responden bahawa beliau telah membeli tanah tersebut sebagai pembelian istimewa (special purchaser). Berkenaan dengan Lot 454 pula sebagaimana kami telah putuskan di dalam kes-kes yang terdahulu daripada ini bahawa pembelian tanah tersebut (Lot 454) oleh Dato' Salleh bin Ismail, bekas Yang di-Pertua Dewan Undangan Negeri Terengganu di masa tanah tersebut hampir-hampir diambil oleh kerajaan adalah sangat-sangat diragukan.

Pada akhir prosiding rujukan itu Hakim telah mencatakan dalam nota prosiding seperti berikut:

> With the concurrence of the two assessors, I order that the award for the subject lot shall be $7,000 per acre.
>
> The applicant and respondent shall pay the allowance of the assessors in equal shares. No order as to other costs.
>
> Deposit paid by the applicant shall be returned after deducting the share of the allowances for the assessors.

Ada berapa isu yang dibangkitkan oleh perayu dalam rayuan ini sebagai hujah-hujah untuk mengenepikan pampasan yang telah diputuskan oleh Mahkamah Tinggi itu. Sebenarnya isu-isu itu boleh dibahagikan di bawah tiga klasifikasi:

Pertama, perayu tidak berpuas hati dengan alasan yang diberi oleh Mahkamah Tinggi menolak perbandingan penilaian Lot 8 dan Lot 454 tersebut;

Kedua, adalah pendapat perayu bahawa hakim telah gagal menjalankan budi bicaranya untuk memberi faedah di bawah seksyen 48 Akta tersebut; dan

Ketiga, perayu tidak berpuashati dikenakan bayaran kos pengapit hakim dalam rujukan itu.

Asas hujah perayu berkenaan dengan penolakan perbandingan Lot 8 tersebut ialah bulat-bulat bersandar kepada keterangan yang telah diberi oleh pembeli tanah itu iaitu saksi pemohon ketiga, Y.A.M. Tengku Sri Paduka Raja, Tengku Ibrahim ibni Almarhum Sultan Ismail Nasiruddin Shah. Tidak dipersoalkan bahawa saksi ini telah membeli tanah Lot 8 itu pada 20 Januari 1981 dan dalam afidavitnya bertarikh 18 Januari 1989 beliau berkata:

> The purchase was a normal purchase and I am of the opinion it was a fair and reasonable price.

Di dalam keterangannya dalam mahkamah beliau juga berkata:

> Sebelum saya membeli tanah tersebut saya telah membuat penyiasatan berkenaan dengan harga tanah yang berdekatan. Saya dapati bahawa harga tanah yang saya beli itu yang paling murah sekali pada masa itu.

Apa yang dimaksudkan oleh Hakim Mahkamah Tinggi itu dalam alasan penghakimannya ialah setelah melihat pada keseluruhannya pembelian Lot 8 tersebut Mahkamah berpendapat pembelian Lot 8 itu ialah pembelian khas untuk sesuatu iaitu mendirikan kilang memproses barite yang dibawa dari Negeri Kelantan dan Pahang. Adalah jelas juga bahawa si pembeli adalah orang yang berpengaruh kerana beliau adalah dari kerabat diraja dan ada keterangan beliau telah berjaya menukarkan syarat tanah tersebut dengan segara. Permohonan juga dibuatnya untuk menjadikan tanah itu "freehold" dan terkeluar dari Simpanan Melayu. Oleh yang demikian kami berpendapat Hakim Mahkamah Tinggi tidak salah mensifatkan pembelian tanah Lot 8 sebagai satu pembelian yang khusus (special purchase) untuk maksud sesuatu dan harganya tidak boleh dipakai sebagai perbandingan.

Si pembeli yang berhajat untuk membuat sesuatu ke atas tanah yang dibelinya yang mempunyai keistimewaan khusus kepadanya sendiri tidak boleh dianggap sebagai pembeli biasa. Misalnya, orang yang hendak membeli sekeping tanah khusus untuk mendirikan stesyen minyak ia akan mampu membayar harga yang tinggi untuk maksud itu. Dalam hal yang demikian mahkamah tidak boleh mengambilkira nilai yang diberikan oleh sipembeli seperti itu. Dalam erti kata yang lain pembelian itu bukanlah boleh disifatkan sebagai pembelian biasa. Dalam kes *Lucas and Chesterfield Gas and Water Board* [1909] 1 KB 16, halaman 31 Fletcher Moulton L.J. ada menyentuh sedikit tentang masalah yang dibangkitkan iaitu soal pembelian khusus. Beliau berkata:

a When the speical value exists also for other possible purchaser, so that there is, so to speak, a market, real though limited, in which that special value goes towards fixing the market price, the owner is entitled to have this element of value taken into consideration, just as he would be entitled to have the fertility or the aspect of a piece of land capable of being used for agricultural purposes.

b Pada hari berkenaan tanah perayu adalah tanah pertanian, berbukit penuh dengan semak-samun. Tanah itu terletak di sebelah belakang dan tidak ada jalan masuk sungguhpun ada jalan rizab. Jalan rizab dari jalan besar yang terus ke tanah itu adalah dalam peringkat cadangan untuk dilaksanakan selepas tanah itu diambil balik.

c Berkenaan pula dengan perbandingan dengan tanah Lot 454, kami fikir perbandingan ini boleh ditolak dengan mudah kerana pampasannya diberi selepas tarikh warta pengambilan dan tanah itu jauh dari tanah yang berkenaan dan lagi tanah tersebut berada dalam kawasan Pekan Ajil. Faktor yang lain ialah lot tersebut telah dicadangkan untuk dijadikan tanah perumahan. Akhir sekali, tanah itu di tepi jalan, yakni mempunyai "road frontage", tidak seperti tanah perayu.

d Lot-lot di kawasan yang sama yang diambil balik oleh kerajaan telah dibayar pampasan dan tidak ada apa-apa rayuan dikemukakan oleh tuan-tuan tanah yang berkenaan. Di antara lot-lot itu perbandingan harga yang paling tinggi ialah $6,000 seekar iaitu Lot 270 dan Lot 972 yang diambil balik pada bulan Ogos 1980.

Melihat kepada kedaan keseluruhannya kami berpendapat tidak wajar pampasan ($7,000 sekar) yang diberi oleh Mahkamah Tinggi, Kuala Terengganu itu diketepikan. Oleh itu rayuan berkenaan dengan pampasan ditolak.

e Berkenaan pula dengan rayuan mengenai soal faedah kami melihat dalam nota prosiding Hakim bahawa beliau tidak langsung menjalankan budi bicaranya untuk memerintahkan samada faedah patut diberi atau tidak. Oleh yang demikian kami berpendapat beliau gagal menjalankan budi bicaranya dan oleh itu kami memerintahkan faedah diberi kepada perayu sebanyak 6% setahun daripada hari pengambilan sehingga 19 Januari 1984 (iaitu tarikh pindaan kepada seksyen 48 Akta tersebut) dan 8% setahun daripada 20 Jauari 1984 sehingga pada tarikh pembayaran dijelaskan. Oleh yang demikian rayuan berhubung dengan faedah diterima.

f Hakim mempunyai budi bicara berkaitan dengan soal kos mengikut seksyen 51 Akta Pengambilan Tanah, khususnya mengikut seksyen 51(1)(c) apabila tuntutan mengatasi 20% atau lebih daripada pampasan yang diberi oleh mahkamah. Oleh itu rayuan berhubung dengan kos ditolak.

Melihatkan kepada keputusan di atas adalah diarahkan bahawa perayu membayar separuh
g kos rayuan ini yang ditaksir.

Deposit kepada responden mengikut taksiran.

Also found at [1990] 2 CLJ 926

h

i